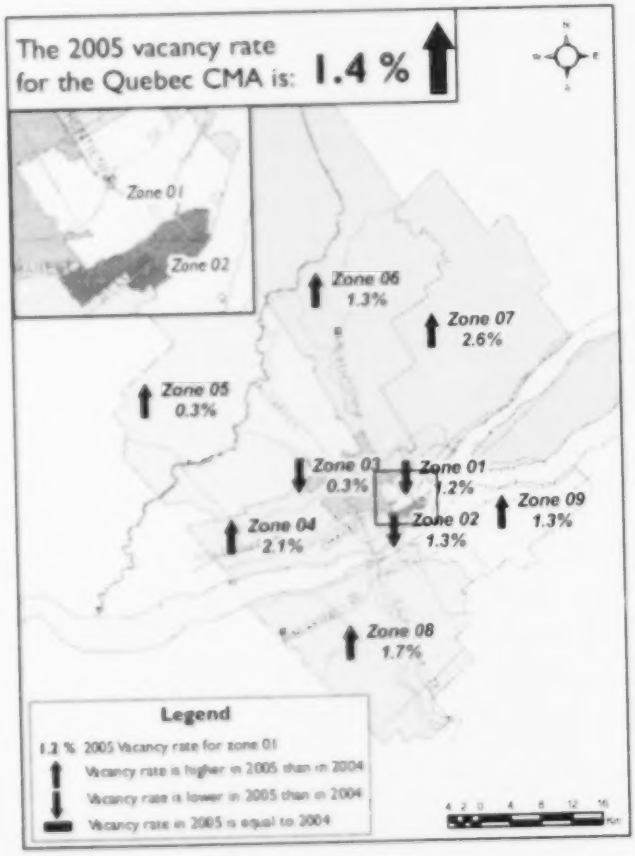
RENTAL MARKET REPORT

QUÉBEC CMA

OCTOBER 2005

VACANCY RATE CONTINUES TO RISE IN THE QUÉBEC AREA

The latest Rental Survey Market results show that, in the overall Québec census metropolitan area (CMA), the vacancy rate continued the rise that began in 2003. In fact, the proportion of unoccupied units went up for a third consecutive year and has now attained 1.4 per cent, compared to 1.1 per cent in the fall of 2004. It should be recalled that an all-time low had been reached in 2002, with a vacancy rate of 0.3 per cent. Vacant dwellings surpassed the 1,000-unit mark in 2005, attaining 1,114 units out


The 2005 vacancy rate for the Quebec CMA is: 1.4 %
Zone 01
Zone 02
Zone 06 1.3%
Zone 07 2.6%
Zone 05 0.3%
Zone 03 0.3%
Zone 01 1.2%
Zone 09 1.3%
Zone 04 2.1%
Zone 02 1.3%
Zone 08 1.7%
Legend
1.2 % 2005 Vacancy rate for zone 01
Vacancy rate is higher in 2005 than in 2004
Vacancy rate is lower in 2005 than in 2004
Vacancy rate in 2005 is equal to 2004

IN THIS ISSUE

Analysis

1 Vacancy rate continues to rise in the Québec area
2 More units, but also more renters
3 Average rent increase still above inflation
3 Vacancy rate higher in newer buildings
4 Free rents return
4 Landlords managing better in the central sectors
5 Larger apartments slightly more difficult to find
5 Availability rate confirms the trend
5 Vacancy rate to keep rising gradually in 2006
6 National apartment vacancy rate stabilizes
7-8 Delimitation of survey zones

9-13 STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.3.3 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size and Zone
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range

14 Methodology

Canada

Apartment Vacancy Rates (%) by Major Centres		
	2004	2005
Abbotsford	2.8	3.8
Calgary	4.3	1.6
Edmonton	5.3	4.5
Gatineau	2.1	3.1
Greater Sudbury	2.6	1.6
Halifax	2.9	3.3
Hamilton	3.4	4.3
Kingston	2.4	2.4
Kitchener	3.5	3.3
London	3.7	4.2
Montréal	1.5	2.0
Oshawa	3.4	3.3
Ottawa	3.9	3.3
Québec	1.1	1.4
Regina	2.7	3.2
Saguenay	5.3	4.5
Saint John	5.8	5.7
Saskatoon	6.3	4.6
Sherbrooke	0.9	1.2
St. Catharines-Niagara	2.6	2.7
St. John's	3.1	4.5
Thunder Bay	5.0	4.6
Toronto	4.3	3.7
Trois-Rivières	1.2	1.5
Vancouver	1.3	1.4
Victoria	0.6	0.5
Windsor	8.8	10.3
Winnipeg	1.1	1.7
Total	**2.7**	**2.7**

of a stock of close to 77,000 apartments contained in privately initiated buildings with three or more housing units.

The Québec area still has one of the lowest vacancy rates in the country, ranking third behind Victoria and Sherbrooke, and tied with Vancouver. Elsewhere in the province of Quebec, the vacancy rates reached 1.2 per cent in Sherbrooke, 1.5 per cent in Trois-Rivières, 2.0 per cent in Montréal, 3.1 per cent in Gatineau and 4.5 per cent in Saguenay. It should be noted that, in 2005, the vacancy rates went up in all CMAs across the province, except Saguenay. The provincial average currently stands at 2.0 per cent.

More units, but also more renters

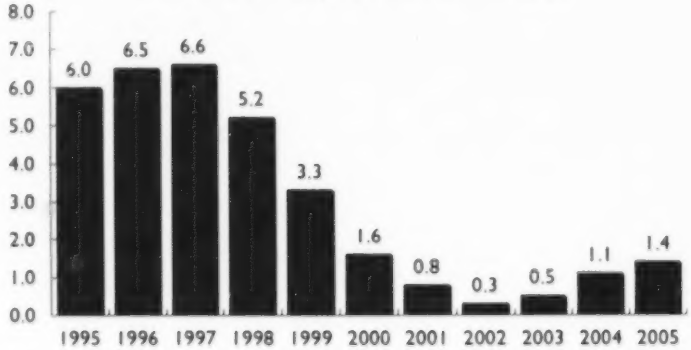
Since 2002, rental housing construction has increased considerably in the Québec area, and the year 2005 has been no exception. In fact, 1,050 newly completed private rental housing units were added to the survey universe, not to mention the arrival on the market of slightly over 250 social housing units. Even if these units, which are intended for more modest-income clients, are not included in our survey on private housing units, they still vacated some apartments on this market.

This increase in the supply of new units contributed to the rise in the vacancy rate, which was curbed, however, by a vigorous rental housing demand, supported in part by the good performance of the job market and higher migration. In the employment sector, the Québec CMA has registered a dynamic recovery since the second half of 2004. In fact, after having lost 650 jobs in 2003, the Québec area gained 4,800 positions in 2004, and it is expected that over 10,000 jobs will be created in 2005. The recovery was particularly strong in the 15 to 24 years' age group, which comprises a large share of the newcomers on the rental market.

As a result of the vigorous job market conditions, net migration rebounded, attaining 4,800 people in 2004, for a considerable increase over the net level of 2,900, reached in 2003. Once again, migration from other regions across Quebec garnered the lion's share, with a net gain of over 3,000 people. It is important to note that, in 2004, there was a significant increase in international migration, which posted a net gain of 1,850, the highest level in recent years. It should be recalled that, even with the political will to increase international migration in the Québec area, the results were rather mitigated in the last few years, as the annual totals hovered around 1,000 newcomers. The recent results are encouraging for the rental housing demand, since it is known that most immigrants head for the rental market. In addition, international migration should be expected to be increasingly called upon in the future, as migration from other regions across Quebec could decline. In fact, young people, who represent the most mobile

Rental Housing Vacancy Rate Continues to Rise

Vacancy Rate (%) – Privately Initiated Buildings with Three or More Apartments – Québec CMA



Source: CMHC

segment of the population, will be less and less numerous, and it will be easier for them to find work in their respective regions, as the first baby boomers will be retiring.

Average rent increase still above inflation

Once again this year, it can be noted that the rise in the average rent registered between 2004 and 2005 exceeded inflation for this same period. In fact, the average rent went up by 3.4 per cent, while the inflation rate reached 2.3 per cent. Obviously, the hike is partly attributable to the scarcity of units that persists in the overall Québec CMA. As well, other factors, such as the increase in operating costs (particularly heating and insurance) and the arrival of more expensive apartments are also driving up the average rent. It can be seen, however, that the market has eased, as evidenced by the smaller increase in the average rent than in 2004 (4.5 per cent) and the return of offers of free or reduced rents (see box: Free rents return).

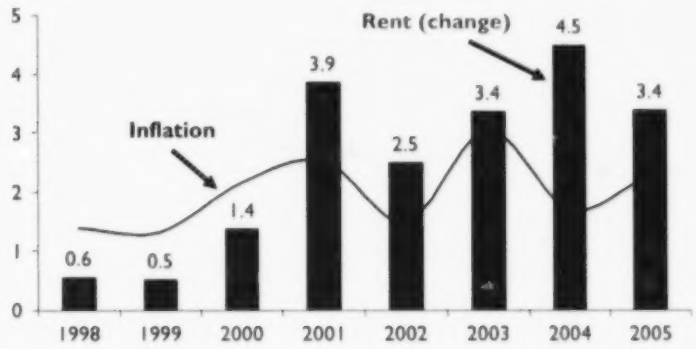
Since there is no overabundance of any type of apartment in the area, the rent increases are above inflation in all categories. For one-bedroom units and apartments with three or more bedrooms, the hikes attained 2.5 per cent. For bachelor units, the increase reached 3.6 per cent and, finally, two-bedroom units posted the highest rise in their average rent, at 4.2 per cent.

Vacancy rate higher in newer buildings

In the past, the proportions of vacant units used to be lower in the upper rent ranges and in newer, more modern buildings. However, in the last two years, the trend has turned around, and it would now seem that the vacancy rates are substantially higher in the upper rent ranges and in newer structures that generally command higher rents.

Increase in Average Rent Again Exceeds Inflation

Inflation Rate and Change in Average Rent (%) – Québec CMA



Sources: Statistics Canada and CMHC

As for the year of construction, it is clear that renters have more choice on the market when seeking a structure built in the year 2000 or after. In fact, in the overall Québec CMA, projects built during this period have the highest proportion of unoccupied units, at 7.0 per cent, up by two percentage points over the level recorded at the time of the 2004 survey. The massive arrival in recent years of new projects often targeting more affluent clients saturated the newer building market segment.

As for the rent ranges, the vacancy rates show that market conditions are tight, except for units in the lowest and highest ranges. In the case of apartments renting for under $400, the situation may be qualified as more balanced, and the vacancy rate reached 3.0 per cent. Higher rates in the more affordable rent ranges are often due to the dilapidation of certain buildings. In fact, renters will often prefer to pay a few dollars more in order to get a unit in better condition.

In the higher rent ranges, it can be seen that the market is still saturated, even though the vacancy rate decreased in relation to the 2004 survey. In fact, when the rents are $700 or over for one-bedroom apartments, $850 or over for two-bedroom apartments and $1,000 or over for three-bedroom apartments, the vacancy rates are at least 4.5 per cent. Demand for luxury traditional rental housing units is certainly limited in the Québec area. For a monthly mortgage payment comparable to these rents, it is still possible to buy a condominium or even a single-detached house in the area.

In certain zones, the situation is particularly difficult for landlords of higher rent apartments. For example, in zone 4 (Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge and Saint-Augustin), 12.0 per cent of apartments with rents of $1,000 or over (for all bedroom types combined) are still vacant. It will be recalled that several hundred luxury apartments arrived on the Sainte-Foy market in recent years, which brought the stock of apartments renting for $1,000 or over to more than a thousand units. Although down from 2004 (16.8 per cent), the surplus

Free rents return

For some time now, it has been noted that a growing proportion of landlords have been offering a month of free rent or a reduction in rents as an incentive in order to attract more tenants. In fact, this practice seems to resurface when the rental market eases, therefore during periods when the vacancy rate is on an upward trend. A survey of such advertisements having appeared in the two Québec area daily newspapers on the first Saturday of October in recent years confirms this phenomenon and suggests that it is bound to grow over the coming years. An overview of the following table indicates that this practice is on the rise. In fact, it can be seen that these advertisements attained their highest level in 1997, the year when the vacancy rate reached its last peak in the area (6.6 per cent). Conversely, there were no advertisements of this kind in 2003, when the vacancy rate was very low (0.5 per cent). However, as the rental market eases and the vacancy rate gains a few tenths of a point year after year, the number of these advertisements increases. In fact, in 2004, only 1 per cent of the advertisements contained such offers while, in 2005, this proportion has already climbed to 5 per cent. While we may still be far from the level of 23 per cent attained in 1997, it would seem that the phenomenon of free rents is back in the Québec area.

	Advertisements Offering Free Rents or Rents Reductions / Total Advertisements		Vacancy Rate
	Number	Percentage	Percentage
1997	423 / 1,836	23	6,6
2003	0 / 410	0	0,5
2004	6 / 756	1	1,1
2005	43 / 846	5	1,4

Sources : *Le Soleil* and *Journal de Québec* (first Saturday of October) Compilation: CMHC

remains significant, and it will take over a year before the situation returns to normal.

Landlords managing better in the central sectors

An analysis of the data according to the different zones in the Québec CMA indicates that, in the central sectors, the vacancy rates generally decreased. In fact, a downward movement was noted in zones 1 to 3, (Québec Basse-ville and Vanier; Québec Haute-ville; and Québec-des-Rivières and L'Ancienne-Lorette). In zone 4, however, the proportion of vacant units went up to 2.1 per cent (1.4 per cent in 2004), following the arrival of some new projects that are taking time to be absorbed on the market. A certain return to past trends can be observed here. Historically, the vacancy rates were lower in the central sectors, where there are many services and workplaces, than in the more outlying suburbs. In recent years, the scarcity of available apartments had forced renters to move farther and farther out and thereby occupy almost the entire Québec area rental housing stock. But now that conditions are less tight, the trend is progressively coming back to normal, and the "central" apartments are showing increasing appeal.

The peripheral sectors (5 to 9) registered increases in their vacancy rates. Zones 7 (Beauport, Boischâtel, Île-d'Orléans, etc.), 8 (Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, etc.) and 9 (Lévis, Pintendre, etc.) saw their conditions ease the most between the last two surveys. In zone 7, the market is balanced again, as the vacancy rate practically doubled to 2.6 per cent. In the two zones on the south shore, the proportions of vacant units went up notably. In fact, the rates, which stood at just 0.4 per cent last

year in zones 8 and 9, have now reached 1.7 per cent and 1.3 per cent, respectively. It should be noted that, on the south shore, the rise in the vacancy rate is largely attributable to the fact that 244 new apartments were added to the universe in the latest survey, compared to 99 at the time of the previous survey.

Larger apartments slightly more difficult to find

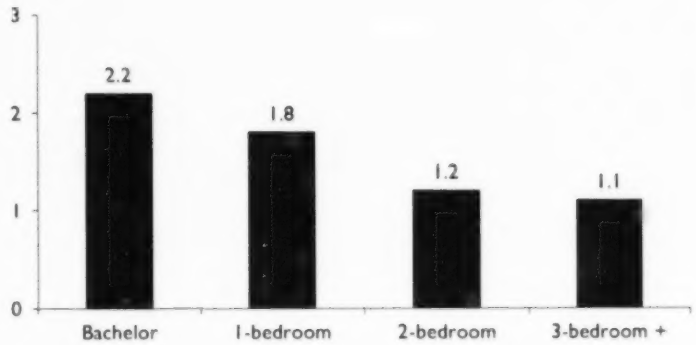
As mentioned earlier, the shortage of units observed in recent years had been such that almost all units had been rented out, regardless of their size, location or rent. Now that the situation is less tense, the so-called "normal" trends are re-appearing on the rental landscape in the Québec area. According to the survey results, it would appear that renters prefer more spacious units again this year. Conversely, bachelor apartments are the most available units in the CMA, with a vacancy rate of 2.2 per cent. They are followed by one-bedroom units, for which this rate attained 1.8 per cent. Two-bedroom units, for their part, saw their proportion of vacant units reach 1.2 per cent, while three-bedroom apartments attained a rate of 1.1 per cent.

Availability rate confirms the trend

An analysis of the availability rate confirms the growing popularity of the central districts. According to the survey results, the availability rates fell in zones 1 to 3, while the opposite trend can be observed in the more outlying zones. Overall, the availability rate reached 1.6 per cent, up slightly by one tenth of a percentage point over the level recorded at the time of the 2004 survey (1.5 per cent). This rate reflects not only the vacant units but also the units for which the existing tenant has given, or has received, an official notice to move, and for which a new tenant has not signed a lease. The availability rate gives a slightly broader idea of the short-term supply of unoccupied housing units.

Choice More Limited for Larger Apartments

Vacancy Rates (%) by Bedroom Type – Québec CMA



Source: CMHC

Vacancy rate to keep rising gradually in 2006

The rental housing vacancy rate should continue to rise in 2006. This increase will come mainly from a slowdown in demand resulting from more moderate employment growth and, in turn, weaker net migration.

On the supply side, the number of private rental housing units that will be added to the survey universe is expected to decrease slightly, on account of the less tight market conditions and the saturation of the upscale rental segment.

The decline in the supply of private ousing units will not be sufficient, owever, to make up for the anticipated slowdown in demand, which will maintain the rise in vacancy rate. But the vacancy rate is not expected to rise rapidly, since the downturn in demand will be gradual, given the continued favourable economic context. In sum, the vacancy rate can be expected to reach about 2 per cent in 2006. In the upper-range segment, the vacancy rate will decrease slightly, as few new luxury units will arrive on the market and home buying will become less competitive as a result of the anticipated rise in prices and mortgage rates. The upscale rental market will still remain saturated.

A less tight rental market and the arrival of fewer new luxury apartments will result in a more modest rent increase. The rise in the average rent should be between 2.5 per cent and 3.0 per cent in 2006, or slightly above the expected inflation rate of around 2 per cent.

106-02901/

National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres[1] was unchanged at 2.7 per cent in October 2005 compared to last year. This follows three consecutive increases in the vacancy rate over the 2002 to 2004 period. The vacancy rate remains below the average of 2.8 per cent observed over the 1995 to 2004 period.

Thanks to a solid economy and strong job creation, household formation has been healthy, which has promoted demand for both ownership and rental housing. The stabilizing of the vacancy rate across the major centres reflects a number of factors. As the majority of new immigrants initially settle in rental housing, high levels of immigration have been a key driver of rental demand over the past year. Also, across most centres, more renters are remaining in rental units as the gap between the cost of home ownership and renting increased in 2005. These two factors have put downward pressure on vacancy rates over the past year.

On the other hand, home ownership demand remained very strong, which can be seen from the record level of existing home sales in 2005. Strong home ownership demand continues to apply upward pressure on vacancy rates. Adding to this is the high level of condominium completions in some centres. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. In some cases, condos supplement the rental market as they may be purchased by investors who, in turn, rent them out. Therefore, high levels of condominium completions have created competition for the rental market and have put upward pressure on vacancy rates.

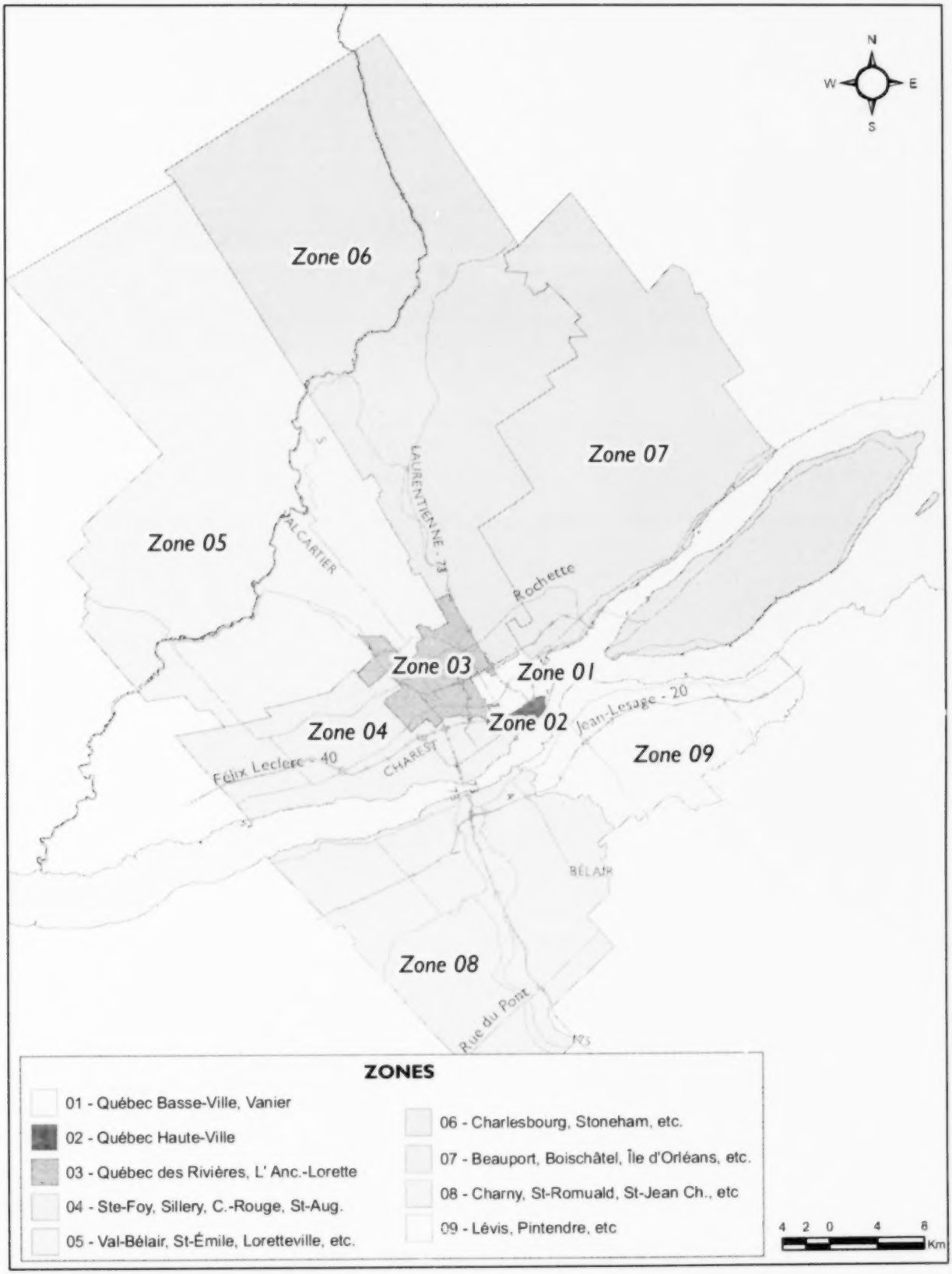
Even though the average rental apartment vacancy rate has moved higher in recent years, many households are still facing affordability issues across Canada. Either these households need to move to less expensive units or require additional help to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

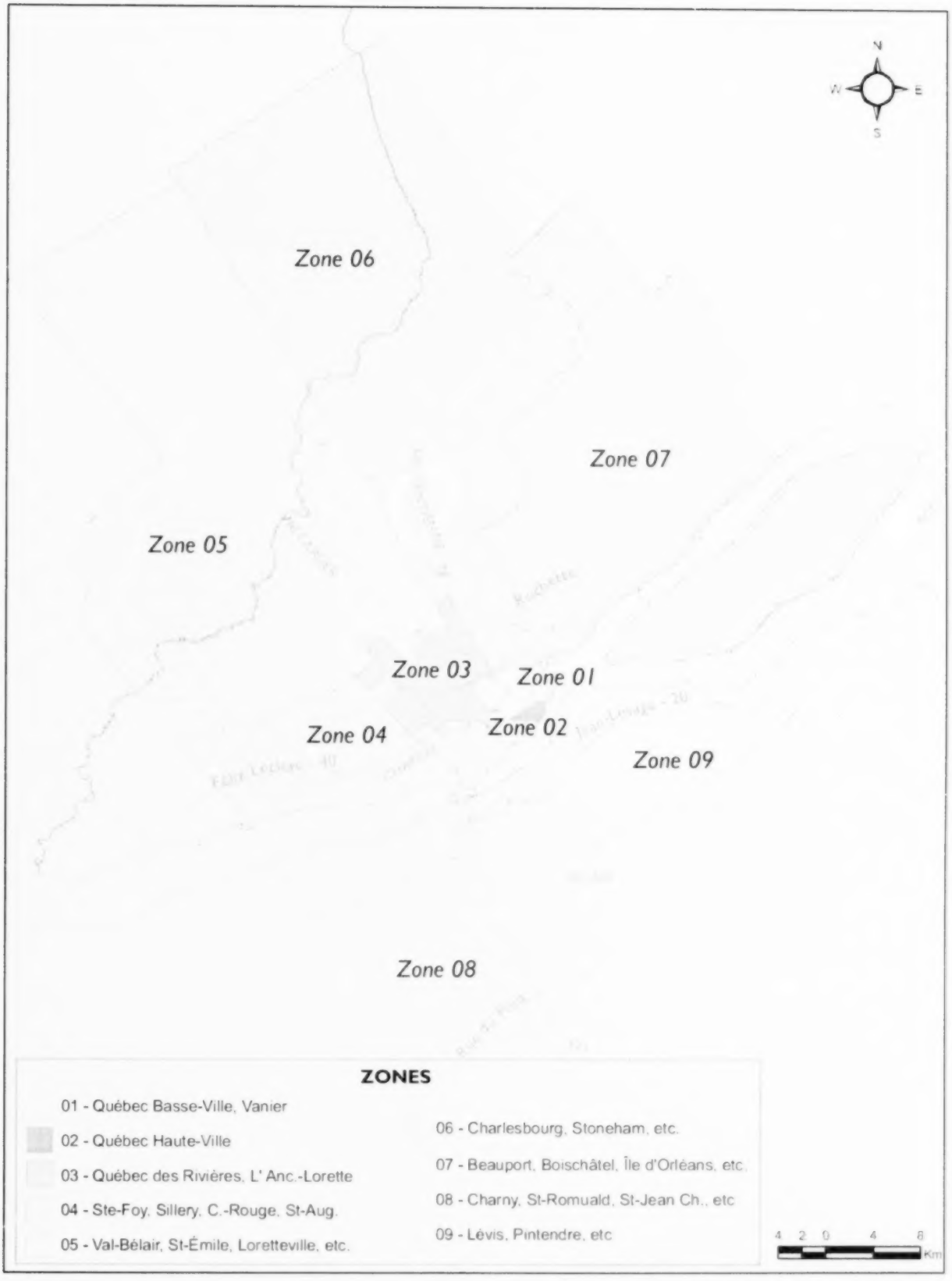
The centres with the highest vacancy rates in 2005 were Windsor (10.3 per cent), Saint John (NB) (5.7 per cent), Saskatoon (4.6 per cent), Thunder Bay (4.6 per cent), Edmonton (4.5 per cent), St. John's (NFLD) (4.5 per cent), and Saguenay (4.5 per cent). On the other hand, the major urban centres with the lowest vacancy rates were Victoria (0.5 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent), Québec (1.4 per cent), Vancouver (1.4 per cent), Trois-Rivières (1.5 per cent), Calgary (1.6 per cent), and Greater Sudbury (1.6 per cent).

Average rents for two-bedroom apartments increased in 25 of the 28 major centres. However in 15 of the 25 major centres where rents were up, the increases were small. The greatest increases occurred in Kitchener, Victoria, and Quebec where rents were up 6.0 per cent, 4.8 per cent, and 4.2 per cent, respectively. Overall, the average rent for two-bedroom apartments across Canada's 28 major centres increased by 1.6 per cent in October 2005 compared to last year.

The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($1,004), and Ottawa ($920), while the lowest were in Trois-Rivières ($474) and Saguenay ($472).

[1] Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMA) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market Survey purposes.


N
W
E
S
Zone 06
Zone 07
Zone 05
Zone 03
Zone 01
Zone 02
Zone 04
Zone 09
Zone 08
LAURENTIENNE - 73
ALCARTIER
Rochette
Jean-Lesage - 20
Félix Leclerc - 40
CHAREST
BÉLAIR
Rue du Pont
ZONES
01 - Québec Basse-Ville, Vanier
02 - Québec Haute-Ville
03 - Québec des Rivières, L' Anc.-Lorette
04 - Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.
05 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.
06 - Charlesbourg, Stoneham, etc.
07 - Beauport, Boischâtel, Île d'Orléans, etc.
08 - Charny, St-Romuald, St-Jean Ch., etc
09 - Lévis, Pintendre, etc
4 2 0 4 8
Km


N
W
E
S
Zone 06
Zone 07
Zone 05
Zone 03
Zone 01
Zone 04
Zone 02
Zone 09
Zone 08
ZONES
01 - Québec Basse-Ville, Vanier
02 - Québec Haute-Ville
03 - Québec des Rivières, L' Anc.-Lorette
04 - Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.
05 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.
06 - Charlesbourg, Stoneham, etc.
07 - Beauport, Boischâtel, Île d'Orléans, etc.
08 - Charny, St-Romuald, St-Jean Ch., etc
09 - Lévis, Pintendre, etc
4 2 0 4 8
Km

ZONE DESCRIPTIONS - QUÉBEC CMA	
Zone 1	**Québec Basse-Ville, Vanier** - Basse-Ville de Québec, Vanier.
Zone 2	**Québec Haute-Ville** - Haute-Ville de Québec.
Zone 3	**Québec des Rivières, L'Anc.-Lorette** - Québec des Rivières (Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf), Ancienne-Lorette.
Zone 4	**Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.** - Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin.
Zone 5	**Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.** - Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac St-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac St-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Fossambault
Zone 6	**Charlesbourg, Stoneham, etc.** - Charlesbourg, Lac Beauport, Stoneham-Tewkesbury
Zone 7	**Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.** - Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île-d'Orléans.
Zone 8	**Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.** - Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert, Saint-Étienne.
Zone 9	**Lévis, Pintendre, etc.** - Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévis, Beaumont.
Zones 1-9	**Québec CMA**

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Rental Market Report Tables

Available in ALL Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
1.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
1.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.2.1 Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
1.2.2 Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
1.3.1 Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
1.3.2 Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
1.4 Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type

Available in SELECTED Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.3.3 Vacancy Rates (%) by structure Size and Zone

Private Row (Townhouse) Data:

2.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
2.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
2.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
2.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

Private Apartment and Row (Townhouse) Data:

3.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
3.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
3.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
3.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

1.1.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Québec CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	5.7	2.7	1.2	2.6	1.0	0.3	0.8	0.1	1.4	1.2
Québec Haute-Ville	2.0	2.2	1.5	1.1	1.6	0.5	1.5	1.6	1.6	1.3
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0.8	0.8	0.5	0.4	0.4	0.3	0.0	0.0	0.4	0.3
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	0.8	2.8	0.7	2.1	2.0	2.3	1.7	1.4	1.4	2.1
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	0.2	0.3	0.1	0.1	0.0	0.8	0.1	0.3
Charlesbourg, Stoneham, etc.	2.7	1.4	1.4	2.0	0.5	1.1	0.3	0.5	0.8	1.3
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	4.9	1.9	1.5	2.5	1.5	2.7	1.5	2.8	1.6	2.6
Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch.	**	**	0.5	0.7	0.1	2.0	1.7	0.9	0.4	1.7
Lévis, Pintendre, etc.	0.0	1.5	0.7	0.7	0.4	1.0	0.0	3.1	0.4	1.3
Quebec CMA	**2.6**	**2.2**	**1.0**	**1.8**	**1.0**	**1.2**	**1.0**	**1.1**	**1.1**	**1.4**

1.1.2 Private Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Québec CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	384	372	429	440	522	544	622	622
Québec Haute-Ville	481	497	689	688	801	823	881	878
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	381	**	491	512	587	612	631	683
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	422	462	550	589	693	722	788	811
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	453	466	541	564	602	641
Charlesbourg, Stoneham, etc.	391	423	498	517	605	631	683	720
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	368	395	437	442	541	537	563	577
Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch.	**	**	435	453	547	581	648	651
Lévis, Pintendre, etc.	**	**	427	440	532	557	599	624
Quebec CMA	**419**	**434**	**523**	**536**	**596**	**621**	**706**	**724**

1.1.3 Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Québec CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Québec Basse-Ville, Vanier	45	1,675	124	4,755	29	8,250	2	2,250	200	16,930
Québec Haute-Ville	40	1,826	39	3,533	11	2,083	30	1,870	120	9,312
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	3	370	7	1,796	13	4,274	0	871	23	7,311
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	36	1,313	127	6,063	164	7,194	37	2,618	365	17,188
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	2	604	2	1,412	3	386	7	2,458
Charlesbourg, Stoneham, etc.	6	392	50	2,467	55	5,170	6	1,145	117	9,175
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	7	360	36	1,451	79	2,891	24	836	146	5,538
Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch.	**	**	4	563	67	3,281	4	485	76	4,430
Lévis, Pintendre, etc.	5	324	7	1,073	26	2,513	20	657	59	4,568
Quebec CMA	**143**	**6,419**	**398**	**22,306**	**446**	**37,068**	**126**	**11,117**	**1,114**	**76,910**

** : Data Suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.1.4 Private Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Québec CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	6.0	3.1	1.6	2.7	2.0	0.4	0.8	0.1	2.1	1.3
Québec Haute-Ville	3.4	2.7	2.8	1.2	2.3	0.6	1.5	1.8	2.6	1.5
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0.8	0.8	0.9	0.4	0.5	0.3	1.4	0.0	0.7	0.3
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	1.0	2.9	0.9	2.2	2.2	2.4	1.9	1.9	1.6	2.3
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	0.4	0.3	0.1	0.1	0.0	0.8	0.2	0.3
Charlesbourg, Stoneham, etc.	2.7	1.4	1.4	2.1	0.5	1.1	0.3	0.5	0.8	1.3
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	4.9	2.8	1.5	2.6	1.5	2.9	1.5	3.3	1.6	2.9
Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch.	**	**	0.5	1.5	0.2	2.1	2.5	0.9	0.5	1.8
Lévis, Pintendre, etc.	0.0	1.5	0.7	0.7	0.6	1.5	0.0	3.1	0.5	1.5
Quebec CMA	**3.1**	**2.6**	**1.4**	**1.9**	**1.3**	**1.3**	**1.2**	**1.4**	**1.5**	**1.6**

1.2.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type Québec CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Quebec CMA										
Pre 1960	4.1	1.4	1.1	2.8	1.1	0.6	1.4	1.3	1.4	1.5
1960 - 1974	0.8	2.6	1.1	1.0	0.8	1.1	0.5	1.1	0.9	1.2
1975 - 1989	2.7	1.8	0.6	1.0	0.4	0.5	0.1	0.3	0.5	0.7
1990 - 1999	5.6	2.1	0.7	1.8	0.7	0.7	0.0	0.4	1.1	1.1
2000+	**	**	2.5	7.7	5.8	7.3	8.1	4.0	5.0	7.0
Total	2.6	2.2	1.0	1.8	1.0	1.2	1.0	1.1	1.1	1.4

1.2.2 Private Apartment Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type Québec CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Quebec CMA								
Pre 1960	373	389	450	465	512	531	681	711
1960 - 1974	430	457	533	548	596	607	699	698
1975 - 1989	438	450	540	543	590	627	695	720
1990 - 1999	524	507	574	595	636	654	692	723
2000+	**	**	709	**	799	831	957	993
Total	419	434	523	536	596	621	706	724

** : Data Suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.3.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type Québec CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Quebec CMA										
3 to 5 Units	7.6	4.7	0.9	2.0	0.8	1.1	1.1	0.7	1.2	1.4
6 to 19 Units	0.3	1.4	1.0	2.0	0.5	0.6	0.6	0.7	0.6	0.9
20 to 49 Units	1.0	0.7	0.9	1.1	0.8	1.8	1.0	2.0	0.9	1.5
50 to 99 Units	4.9	4.1	0.7	1.2	2.9	1.7	2.4	0.6	2.2	1.7
100+ Units	2.5	2.4	1.5	2.7	3.6	3.6	2.6	4.8	2.3	3.0
Total	2.6	2.2	1.0	1.8	1.0	1.2	1.0	1.1	1.1	1.4

1.3.2 Private Apartment Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type Québec CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Quebec CMA								
3 to 5 Units	324	369	403	408	503	532	617	666
6 to 19 Units	356	371	447	462	554	568	666	671
20 to 49 Units	401	426	502	527	618	637	707	726
50 to 99 Units	465	462	594	590	723	763	892	862
100+ Units	541	**	717	740	853	889	1,052	1,098
Total	419	434	523	536	596	621	706	724

1.3.3 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Zone Québec CMA

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	2.4	1.5	0.8	1.0	0.8	0.6	2.8	2.1	2.4	2.4
Québec Haute-Ville	0.4	1.3	0.6	1.7	1.3	1.0	1.9	0.4	3.4	1.2
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0.0	0.0	0.4	0.3	0.2	0.0	0.0	0.0	**	**
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	0.0	1.6	1.0	1.2	1.0	1.3	2.8	1.3	1.8	4.8
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	1.0	**	**	n/u	n/u
Charlesbourg, Stoneham, etc.	**	**	0.4	0.5	1.1	1.5	1.9	2.9	0.9	2.1
Beauport, Boischâtel, I.O., etc.	2.3	1.7	1.0	2.1	1.6	4.5	0.6	**	**	**
Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch.	0.6	1.3	0.1	0.3	0.7	8.7	**	**	n/u	n/u
Lévis, Pintendre, etc.	0.0	2.9	0.7	0.7	0.1	0.6	**	2.8	**	**
Quebec CMA	**1.2**	**1.4**	**0.6**	**0.9**	**0.9**	**1.5**	**2.2**	**1.7**	**2.3**	**3.0**

** : Data Suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.4 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type Québec CMA

Rent Range	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Quebec CMA										
LT $400	1.2	1.4	1.3	4.9	0.1	**	**	**	1.1	3.0
$400 - $549	0.9	3.1	0.9	0.8	0.7	0.5	0.9	0.7	0.8	0.9
$550 - $699	**	2.9	0.4	1.2	0.6	0.8	0.7	0.9	0.6	1.0
$700 - $849	**	**	3.2	4.5	1.0	2.3	0.5	1.6	1.1	2.2
$850 - $999	n/s	**	**	**	8.4	4.8	0.0	0.7	4.0	2.0
$1000+	n/s	**	**	**	**	**	7.9	4.8	9.3	6.1
Total	2.6	2.2	1.0	1.8	1.0	1.2	1.0	1.1	1.1	1.4

** : Data Suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census areas definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the Québec housing market, please call our **Client Service Department** at (866) 855-5711 or (514) 283-8396 or e-mail us at **cam_qc@cmhc-schl.gc.ca** .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit: **www.cmhc.ca/mktinfo/store/**

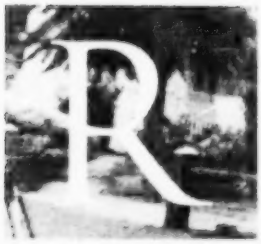
For more information on other CMHC products and services visit: **www.cmhc.ca**

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locatif.

Note: Tables for rental row (townhouses) are not released in this current publication. However, tables are available on request where applicable.

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

64427_2005_A01



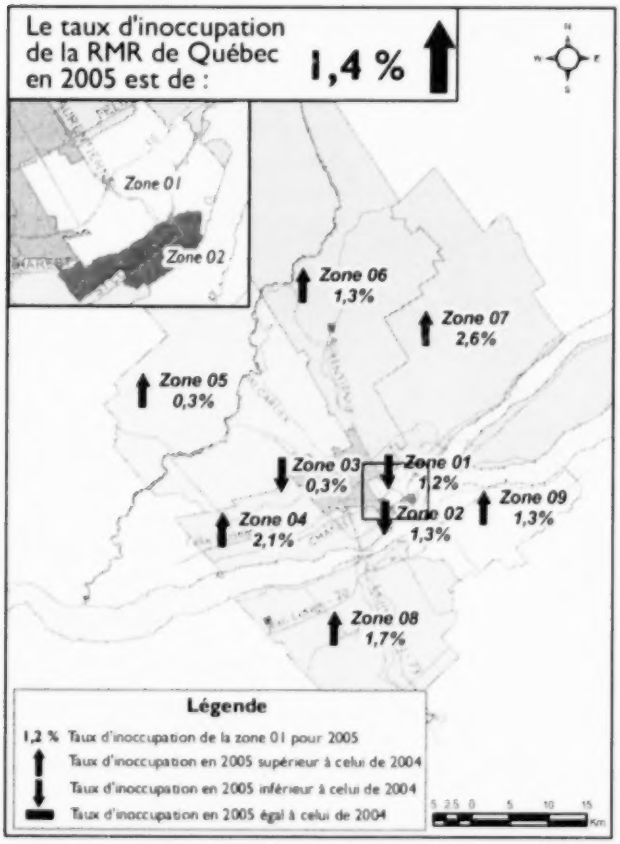
APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE QUÉBEC

OCTOBRE 2005

LE TAUX D'INOCCUPATION POURSUIT SA REMONTÉE DANS LA RÉGION DE QUÉBEC

Les derniers résultats provenant de l'Enquête sur les logements locatifs démontrent que, dans l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, le taux d'inoccupation continue sa remontée, entamée en 2003. En effet, pour une troisième année consécutive, une progression est observée, et la proportion de logements vacants s'élève maintenant à 1,4 % comparativement à 1,1 %, à l'automne 2004. Rappelons qu'un creux historique avait été atteint en 2002, avec un taux d'inoccupation de 0,3 %. Le



SOMMAIRE

Analyse

1 Le taux d'inoccupation poursuit sa remontée dans la région de Québec

2 Plus de logements, mais plus de locataires aussi

3 L'augmentation des loyers moyens surpasse toujours l'inflation

3 Le taux d'inoccupation est plus élevé dans les immeubles récents

4 Le retour des loyers gratuits

4 Les propriétaires des secteurs centraux tirent mieux leur épingle du jeu

5 Les grands appartements sont un peu plus difficiles à dénicher

5 Le taux de disponibilité confirme la tendance

5 2006 : le taux d'inoccupation devrait poursuivre sa remontée graduelle

6 Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

7-8 Délimitation des zones

9-13 **Tableaux statistiques**

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer

14 Méthodologie

Canada

SCHL CMHC

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

nombre de logements en attente de locataires a franchi le cap du millier, en 2005, pour s'établir à 1 114, sur un parc de près de 77 000 appartements situés dans des immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus.

La région de Québec affiche toujours un des taux d'inoccupation les plus bas du pays et se classe troisième, derrière Victoria et Sherbrooke, et ex æquo avec Vancouver. Ailleurs au Québec, le taux d'inoccupation est de 1,2 % à Sherbrooke, de 1,5 % à Trois-Rivières, de 2,0 % à Montréal, de 3,1 % à Gatineau et de 4,5 % à Saguenay. Notons qu'en 2005, le taux d'inoccupation a monté dans toutes les RMR de la province, à l'exception de Saguenay. La moyenne provinciale s'établit maintenant à 2,0 %.

Plus de logements, mais plus de locataires aussi

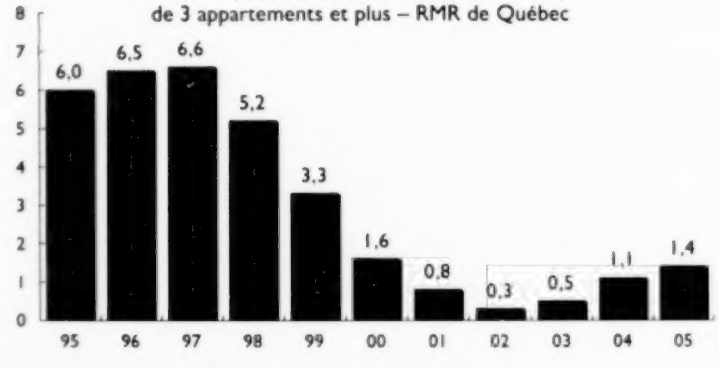
Depuis 2002, la construction de logements locatifs a considérablement progressé dans la région de Québec. L'année 2005 ne fait pas exception. En effet, 1 050 logements locatifs privés fraîchement terminés se sont ajoutés à l'univers de l'enquête, et ce, sans compter l'arrivée sur le marché d'un peu plus de 250 logements sociaux. Même si ces unités destinées à une clientèle à revenu plus modeste ne sont pas comptabilisées dans notre enquête sur les logements privés, elles contribuent néanmoins à libérer des appartements sur ce marché.

Cet accroissement de l'offre de nouveaux logements a contribué à la hausse du taux d'inoccupation, qui a toutefois été freinée par une demande vigoureuse de logements, soutenue, entre autres, par la bonne performance du marché de l'emploi et par une remontée de la migration. Au chapitre de l'emploi, la RMR de Québec a enregistré une dynamique reprise depuis la seconde moitié de 2004. Ainsi, après avoir perdu 650 emplois en 2003, la région de Québec en a gagné 4 800, en 2004, et on prévoit la création de plus de 10 000 emplois en 2005. La reprise a été particulièrement forte pour le groupe des 15 à 24 ans, qui englobe une grande partie des nouveaux arrivants sur le marché locatif.

Conséquence de la vigueur du marché de l'emploi, le solde migratoire a rebondi. En effet, le bilan migratoire était de 4 800, en 2004, ce qui représente une augmentation importante par rapport au solde de 2 900, atteint en 2003. Encore une fois, la migration provenant des autres régions du Québec est allée chercher la part du lion avec un gain net de plus de 3 000 personnes. Fait important à signaler : en 2004, on remarque une hausse significative de la migration internationale qui a enregistré un gain net de 1 850, un sommet inégalé au cours des dernières années. Rappelons qu'en dépit de la volonté politique d'accroître la migration internationale dans la région de Québec, les résultats étaient plutôt mitigés ces dernières années puisque le bilan tournait autour de 1 000 nouveaux arrivants par année. Les récents résultats sont encourageants pour la demande de

Le taux d'inoccupation des logements locatifs poursuit sa remontée

Taux d'inoccupation (%) – Immeubles d'initiative privée de 3 appartements et plus – RMR de Québec



Source : SCHL

logements locatifs, car on sait que la majorité des immigrants se dirige vers le marché locatif. De plus, il faut s'attendre à ce que la migration internationale sera appelée à prendre de plus en plus d'importance dans l'avenir, car celle provenant des autres régions du Québec risque de fléchir. En effet, les jeunes, qui représentent le groupe le plus mobile de la population, seront de moins en moins nombreux et ils pourront plus facilement trouver du travail dans leur région en raison du départ à la retraite des premiers baby-boomers.

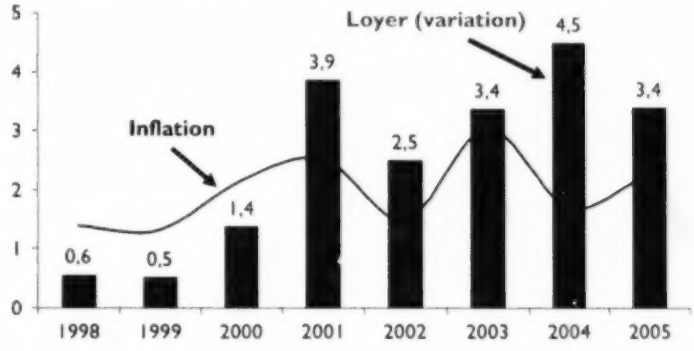
L'augmentation des loyers moyens surpasse toujours l'inflation

Encore une fois cette année, on note que la progression du loyer moyen enregistrée entre 2004 et 2005 surpasse l'inflation pour cette même période. En effet, la hausse du loyer moyen a atteint 3,4 % alors que le taux d'inflation a été de 2,3 %. Évidemment, l'augmentation est attribuable en partie à la rareté des logements qui persiste dans l'ensemble de la RMR de Québec. De plus, d'autres éléments tels que la hausse des frais d'exploitation (notamment le chauffage et les assurances) et l'arrivée d'appartements plus dispendieux sur le marché poussent également le loyer moyen vers le haut. On constate toutefois que le marché est moins serré, et cette situation se manifeste par une progression du loyer moyen plus faible qu'en 2004 (4,5 %) et par le retour des offres de loyers gratuits ou réduits (voir l'encadré : Le retour des offres de loyers gratuits).

Étant donné qu'aucun type d'appartement n'est en surabondance dans la région, on observe pour chacun une hausse des loyers supérieure à l'inflation. Pour les logements d'une chambre à coucher et pour ceux de trois chambres et plus, la progression

La hausse du loyer moyen dépasse de nouveau l'inflation

Taux d'inflation et variation du loyer moyen (%) – RMR de Québec



Sources : Statistique Canada et SCHL

atteint 2,5 %. Pour les studios, elle est de 3,6 % et, finalement, pour les logements de deux chambres à coucher, elle culmine à 4,2 %.

Le taux d'inoccupation est plus élevé dans les immeubles récents

Dans le passé, la proportion de logements vacants était plus faible dans les gammes de prix supérieures et dans les immeubles plus récents, mieux adaptés au goût du jour. Cependant, depuis deux ans, la tendance s'est inversée, et il semble maintenant que le taux d'inoccupation soit substantiellement plus élevé dans les gammes de prix supérieures et dans les immeubles plus récents qui commandent généralement des loyers plus élevés.

Pour ce qui est de l'année de construction, il ressort clairement que les locataires ont davantage de choix sur le marché lorsque vient le temps de choisir un immeuble construit en 2000 et après. En effet, la proportion d'unités inoccupées bâties depuis cette période culmine à 7 % pour l'ensemble de la RMR de Québec, en hausse de deux points de pourcentage par rapport aux résultats de l'enquête de 2004. Ces dernières années, l'arrivée massive de nouveaux ensembles visant souvent une clientèle plus aisée a saturé le marché des immeubles récents.

En ce qui a trait aux gammes de prix, on voit que le marché est serré, sauf pour les logements se situant dans la gamme la plus basse et dans les plus élevées. Dans le cas des logements de moins de 400 $, la situation peut être qualifiée de plus équilibrée et le taux d'inoccupation est présentement de 3,0 %. Ce taux plus élevé dans les gammes plus abordables est souvent attribuable à la vétusté de certains immeubles. En effet, les locataires préféreront souvent débourser quelques dollars de plus afin d'obtenir un logement en meilleur état.

Dans les gammes de prix plus élevées, on consate que le marché est toujours saturé, bien que le taux d'inoccupation ait baissé par rapport à l'enquête de 2004. Ainsi, lorsqu'on dépasse 700 $ pour un appartement d'une chambre, 850 $ pour un appartement de deux

Le retour des loyers gratuits

Depuis quelque temps, on constate qu'une proportion grandissante de propriétaires offre un mois de loyer gratuit ou encore une réduction du loyer comme incitatif afin d'attirer davantage de locataires. En fait, cette pratique semble refaire surface lorsque le marché locatif se détend et elle correspond aux périodes où le taux d'inoccupation suit une tendance à la hausse. Un recensement de telles annonces parues dans les deux quotidiens de la région de Québec, chaque premier samedi du mois d'octobre, au cours des dernières années, confirme ce phénomène et nous porte à croire qu'il est appelé à prendre de l'ampleur au cours des prochaines années. Un bref aperçu du tableau suivant nous indique que cette pratique est en progression. En effet, on constate que ces annonces étaient plus nombreuses durant l'année 1997, qui correspond au dernier sommet du taux d'inoccupation dans la région (6,6 %). À l'opposé, aucune annonce de ce type n'a été répertoriée en 2003, année au cours de laquelle le taux d'inoccupation était très bas (0,5 %). Toutefois, à mesure que le marché locatif se détend et que le taux d'inoccupation gagne quelques dixièmes de point année après année, le nombre de ces annonces augmente. Ainsi, en 2004, seulement 1 % des annonces comportaient de telles offres alors qu'en 2005, cette proportion avait déjà grimpé à 5 %. Bien que nous soyons encore loin des 23 % atteints en 1997, il semble que le phénomène des loyers gratuits soit de retour dans la région de Québec.

	Annonces offrant des loyers gratuits ou des réductions/Total des annonces		Taux d'inoccupation
	En nombre	En pourcentage	En pourcentage
1997	423 / 1 836	23	6,6
2003	0 / 410	0	0,5
2004	6 / 756	1	1,1
2005	43 / 846	5	1,4

Sources : *Le Soleil* et *Journal de Québec* (premier samedi d'octobre)
Compilation : SCHL

chambres et 1 000 $ pour un appartement de trois chambres, le taux d'inoccupation est d'au moins 4,5 %. Il est certain que la demande de logements locatifs traditionnels luxueux est limitée dans la région de Québec. Pour une mensualité hypothécaire comparable à ces loyers, il est encore possible d'acheter une copropriété ou même une maison individuelle à Québec.

Dans certaines zones, la situation est particulièrement difficile pour les propriétaires d'appartements haut de gamme. Par exemple, dans la zone 4 (Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin), 12 % des appartements de plus de 1 000 $ (toutes grandeurs confondues) sont toujours vacants. On se rappellera que plusieurs centaines d'appartements luxueux sont arrivés sur le marché de Sainte-Foy ces dernières années, ce qui porte à plus d'un millier le stock de logements qui se louent 1 000 $ et plus. Bien qu'en baisse par rapport à 2004 (16,8 %), le surplus demeure important, et il faudra plus d'un an avant que la situation ne revienne à la normale.

Les propriétaires des secteurs centraux tirent mieux leur épingle du jeu

Lorsqu'on analyse les données selon les différentes zones de la RMR de Québec, il ressort que, dans les secteurs centraux, la proportion de logements inoccupés a généralement diminué. En effet, un mouvement à la baisse a été enregistré dans les zones 1 à 3, (Québec Basse-ville et Vanier; Québec Haute-ville et Québec-des-Rivières; L'Ancienne-Lorette). Dans la zone 4, par contre, la proportion de logements vacants s'est élevée à 2,1 % (1,4 % en 2004) par suite de l'arrivée de nouveaux ensembles qui mettent du temps à s'écouler sur le marché. On observe ici un certain mouvement de retour vers les tendances antérieures. Dans le passé, le taux d'inoccupation était plus bas dans les secteurs centraux, où l'on trouve plusieurs services et le lieu de travail, que dans les banlieues plus éloignées. Au cours des dernières années, la rareté des appartements disponibles avait forcé les locataires à se déplacer toujours plus loin et à occuper ainsi la quasi-totalité du parc locatif de Québec. Mais, maintenant que la situation est moins serrée, la tendance revient progressivement à la normale, et les appartements « centraux » présentent un attrait grandissant.

Les secteurs périphériques (5 à 9) ont enregistré des augmentations du taux d'inoccupation. Ce sont les zones 7 (Beauport, Boischâtel, Île-d'Orléans, etc.), 8 (Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostome) et 9 (Lévis, Pintendre, etc.) qui ont vu leur situation se détendre le plus entre les deux dernières enquêtes. Dans la zone 7, le

retour à l'équilibre est atteint, et le taux d'inoccupation a pratiquement doublé pour atteindre 2,6 %. Dans les deux zones de la rive sud, une hausse notable s'est produite. En effet, le taux, qui était seulement de 0,4 % l'an dernier pour les zones 8 et 9, s'établit maintenant à 1,7 % et à 1,3 %, respectivement. Notons que sur la rive sud, la hausse du taux d'inoccupation est en grande partie attribuable au fait que 244 nouveaux appartements ont été ajoutés à l'univers de la dernière enquête comparativement à 99, lors de l'enquête précédente.

Les grands appartements sont un peu plus difficiles à dénicher

Tel qu'il a été mentionné précédemment, la pénurie de logements observée au cours des dernières années avait fait en sorte que presque tous les logements avaient trouvé preneur, quels que soient leur taille, leur localisation et leur prix. Maintenant que la situation est moins restreinte, les tendances dites « normales » se redessinent dans le paysage locatif de la région de Québec. D'après les résultats de l'enquête, on constaterait de nouveau cette année la préférence des locataires pour les unités plus spacieuses. En revanche, les studios de la RMR sont les logements les plus disponibles, car leur taux d'inoccupation est de 2,2 %. Viennent ensuite les logements d'une chambre à coucher, dont 1,8 % sont vacants. Pour leur part, les unités de deux chambres à coucher voient leur taux d'inoccupation s'établir à 1,2 % alors que celles de trois chambres à coucher affichent un taux de 1,1 %.

Le taux de disponibilité confirme la tendance

L'analyse du taux de disponibilité nous confirme la tendance selon laquelle les quartiers centraux voient leur cote de popularité augmenter. Selon les résultats de l'enquête, le taux de disponibilité a diminué dans les zones 1 à 3 alors qu'on observe un mouvement contraire dans les zones plus éloignées. Dans son ensemble, le taux de disponibilité s'établit à 1,6 %, en faible hausse d'un dixième de point de pourcentage par rapport à l'enquête de 2004 (1,5 %). Ce taux tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Le taux de disponibilité donne une idée un peu plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés.

2006 : le taux d'inoccupation devrait poursuivre sa remontée graduelle

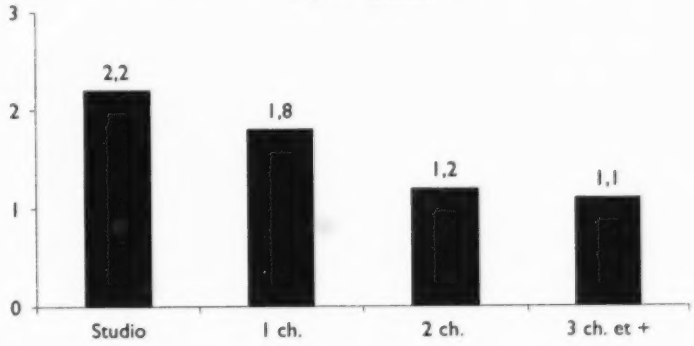
Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait continuer sa remontée en 2006. Cette hausse proviendra principalement d'un ralentissement de la demande découlant de la croissance plus modérée du nombre d'emplois et, par ricochet, d'un essoufflement du bilan migratoire.

Du côté de l'offre, on s'attend à une légère baisse du nombre de logements locatifs privés qui s'ajouteront à l'enquête en raison d'un marché moins serré et de la saturation du segment locatif haut de gamme.

Le recul de l'offre de logements privés ne sera toutefois pas suffisant pour contrebalancer le ralentissement anticipé de la demande, ce qui entraînera une nouvelle hausse du taux d'inoccupation. Cependant, on ne s'attend pas à une croissance rapide du taux d'inoccupation, car le fléchissement de la demande sera graduel en raison d'un contexte économique encore favorable. En somme, on peut s'attendre à un taux d'inoccupation d'environ 2 % en 2006. Dans le segment haut de gamme, le taux d'inoccupation reculera légèrement, car peu de nouvelles unités luxueuses arriveront sur le marché et l'achat d'une propriété deviendra moins concurrentiel par suite de la hausse anticipée des prix et des taux hypothécaires. Le marché locatif haut de gamme restera néanmoins saturé.

Un choix plus restreint dans les grands appartements

Taux d'inoccupation en 2005 selon la grandeur des appartements (%)
RMR de Québec



Source : SCHL

Un marché locatif moins serré et l'arrivée d'un nombre inférieur de nouveaux appartements luxueux entraîneront une augmentation plus modeste du loyer moyen. La hausse du loyer moyen devrait varier de 2,5 % à 3 %, en 2006, ce qui est légèrement supérieur à l'inflation prévue (environ 2 %).

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

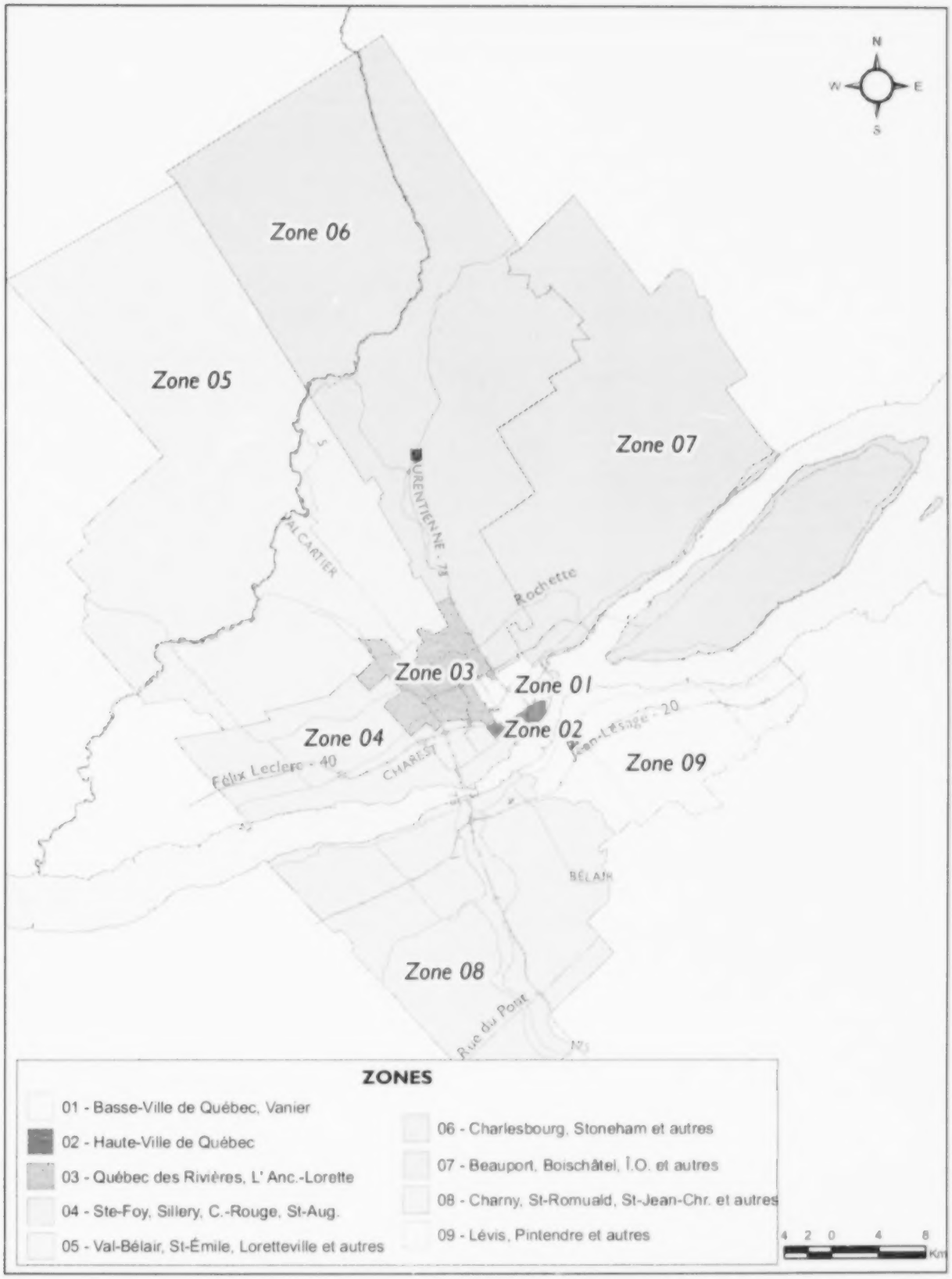
Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


N
W
E
S
Zone 06
Zone 05
Zone 07
LAURENTIENNE - 73
VAL CARTIER
Rochette
Zone 03
Zone 01
Zone 02
Zone 04
Jean-Lesage - 20
Félix Leclerc - 40
CHAREST
Zone 09
BÉLAIR
Zone 08
Rue du Pont
ZONES
01 - Basse-Ville de Québec, Vanier
02 - Haute-Ville de Québec
03 - Québec des Rivières, L' Anc.-Lorette
04 - Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.
05 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville et autres
06 - Charlesbourg, Stoneham et autres
07 - Beauport, Boischâtel, Î.O. et autres
08 - Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr. et autres
09 - Lévis, Pintendre et autres
4 2 0 4 8
Km

N
W
E
S
Zone 06
Zone 05
Zone 07
Zone 03
Zone 01
Zone 04
Zone 02
Zone 09
Zone 08
ZONES
01 - Basse-Ville de Québec, Vanier
02 - Haute-Ville de Québec
03 - Québec des Rivières, L'Anc.-Lorette
04 - Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.
05 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville et autres
06 - Charlesbourg, Stoneham et autres
07 - Beauport, Boischâtel, Î.O. et autres
08 - Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr. et autres
09 - Lévis, Pintendre et autres
4 2 0 4 8
Km

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE QUÉBEC	
Zone 1	**Basse-Ville de Québec, Vanier** – comprend la Basse-Ville de Québec et Vanier.
Zone 2	**Haute-Ville de Québec** – comprend la Haute-Ville de Québec.
Zone 3	**Québec des Rivières, L'Anc.-Lorette** – comprend Québec des Rivières (Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf) et L'Ancienne-Lorette.
Zone 4	**Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.** – comprend Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin.
Zone 5	**Val-Bélair, St-Émile, Loretteville et autres** – comprend Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac-St-Charles, Lac-Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier et Fossambault.
Zone 6	**Charlesbourg, Stoneham et autres** – comprend Charlesbourg, Lac-Beauport et Stoneham-Tewkesbury.
Zone 7	**Beauport, Boischâtel, Î.O. et autres** – comprend Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer et l'Île-d'Orléans.
Zone 8	**Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr. et autres** – comprend Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert et Saint-Étienne.
Zone 9	**Lévis, Pintendre et autres** – comprend Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévis et Beaumont.
Zones 1-9	**RMR de Québec**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	5,7	2,7	1,2	2,6	1,0	0,3	0,8	0,1	1,4	1,2
Québec Haute-Ville	2,0	2,2	1,5	1,1	1,6	0,5	1,5	1,6	1,6	1,3
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0,8	0,8	0,5	0,4	0,4	0,3	0,0	0,0	0,4	0,3
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	0,8	2,8	0,7	2,1	2,0	2,3	1,7	1,4	1,4	2,1
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	0,2	0,3	0,1	0,1	0,0	0,8	0,1	0,3
Charlesbourg, Stoneham, etc.	2,7	1,4	1,4	2,0	0,5	1,1	0,3	0,5	0,8	1,3
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	4,9	1,9	1,5	2,5	1,5	2,7	1,5	2,8	1,6	2,6
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	**	0,5	0,7	0,1	2,0	1,7	0,9	0,4	1,7
Lévis, Pintendre, etc.	0,0	1,5	0,7	0,7	0,4	1,0	0,0	3,1	0,4	1,3
Québec (RMR)	**2,6**	**2,2**	**1,0**	**1,8**	**1,0**	**1,2**	**1,0**	**1,1**	**1,1**	**1,4**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	384	372	429	440	522	544	622	622
Québec Haute-Ville	481	497	689	688	801	823	881	878
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	381	**	491	512	587	612	631	683
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	422	462	550	589	693	722	788	811
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	453	466	541	564	602	641
Charlesbourg, Stoneham, etc.	391	423	498	517	605	631	683	720
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	368	395	437	442	541	537	563	577
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	**	435	453	547	581	648	651
Lévis, Pintendre, etc.	**	**	427	440	532	557	599	624
Québec (RMR)	**419**	**434**	**523**	**536**	**596**	**621**	**706**	**724**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Québec Basse-Ville, Vanier	45	1 675	124	4 755	29	8 250	2	2 250	200	16 930
Québec Haute-Ville	40	1 826	39	3 533	11	2 083	30	1 870	120	9 312
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	3	370	7	1 796	13	4 274	0	871	23	7 311
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	36	1 313	127	6 063	164	7 194	37	2 618	365	17 188
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	2	604	2	1 412	3	386	7	2 458
Charlesbourg, Stoneham, etc.	6	392	50	2 467	55	5 170	6	1 145	117	9 175
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	7	360	36	1 451	79	2 891	24	836	146	5 538
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	**	4	563	67	3 281	4	485	76	4 430
Lévis, Pintendre, etc.	5	324	7	1 073	26	2 513	20	657	59	4 568
Québec (RMR)	**143**	**6 419**	**398**	**22 306**	**446**	**37 068**	**126**	**11 117**	**1 114**	**76 910**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	6,0	3,1	1,6	2,7	2,0	0,4	0,8	0,1	2,1	1,3
Québec Haute-Ville	3,4	2,7	2,8	1,2	2,3	0,6	1,5	1,8	2,6	1,5
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0,8	0,8	0,9	0,4	0,5	0,3	1,4	0,0	0,7	0,3
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	1,0	2,9	0,9	2,2	2,2	2,4	1,9	1,9	1,6	2,3
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	0,4	0,3	0,1	0,1	0,0	0,8	0,2	0,3
Charlesbourg, Stoneham, etc.	2,7	1,4	1,4	2,1	0,5	1,1	0,3	0,5	0,8	1,3
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	4,9	2,8	1,5	2,6	1,5	2,9	1,5	3,3	1,6	2,9
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	**	0,5	1,5	0,2	2,1	2,5	0,9	0,5	1,8
Lévis, Pintendre, etc.	0,0	1,5	0,7	0,7	0,6	1,5	0,0	3,1	0,5	1,5
Québec (RMR)	**3,1**	**2,6**	**1,4**	**1,9**	**1,3**	**1,3**	**1,2**	**1,4**	**1,5**	**1,6**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec (RMR)										
Avant 1960	4,1	1,4	1,1	2,8	1,1	0,6	1,4	1,3	1,4	1,5
1960 à 1974	0,8	2,6	1,1	1,0	0,8	1,1	0,5	1,1	0,9	1,2
1975 à 1989	2,7	1,8	0,6	1,0	0,4	0,5	0,1	0,3	0,5	0,7
1990 à 1999	5,6	2,1	0,7	1,8	0,7	0,7	0,0	0,4	1,1	1,1
2000 ou après	**	**	2,5	7,7	5,8	7,3	8,1	4,0	5,0	7,0
Tous les immeubles	2,6	2,2	1,0	1,8	1,0	1,2	1,0	1,1	1,1	1,4

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec (RMR)								
Avant 1960	373	389	450	465	512	531	681	711
1960 à 1974	430	457	533	548	596	607	699	698
1975 à 1989	438	450	540	543	590	627	695	720
1990 à 1999	524	507	574	595	636	654	692	723
2000 ou après	**	**	709	**	799	831	957	993
Tous les immeubles	419	434	523	536	596	621	706	724

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	7,6	4,7	0,9	2,0	0,8	1,1	1,1	0,7	1,2	1,4
6 à 19 unités	0,3	1,4	1,0	2,0	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,9
20 à 49 unités	1,0	0,7	0,9	1,1	0,8	1,8	1,0	2,0	0,9	1,5
50 à 99 unités	4,9	4,1	0,7	1,2	2,9	1,7	2,4	0,6	2,2	1,7
100 unités et +	2,5	2,4	1,5	2,7	3,6	3,6	2,6	4,8	2,3	3,0
Tous les immeubles	2,6	2,2	1,0	1,8	1,0	1,2	1,0	1,1	1,1	1,4

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec (RMR)								
3 à 5 unités	324	369	403	408	503	532	617	666
6 à 19 unités	356	371	447	462	554	568	666	671
20 à 49 unités	401	426	502	527	618	637	707	726
50 à 99 unités	465	462	594	590	723	763	892	862
100 unités et +	541	**	717	740	853	889	1 052	1 098
Tous les immeubles	419	434	523	536	596	621	706	724

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Québec

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	2,4	1,5	0,8	1,0	0,8	0,6	2,8	2,1	2,4	2,4
Québec Haute-Ville	0,4	1,3	0,6	1,7	1,3	1,0	1,9	0,4	3,4	1,2
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0,0	0,0	0,4	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	**	**
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	0,0	1,6	1,0	1,2	1,0	1,3	2,8	1,3	1,8	4,8
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	1,0	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Charlesbourg, Stoneham, etc.	**	**	0,4	0,5	1,1	1,5	1,9	2,9	0,9	2,1
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	2,3	1,7	1,0	2,1	1,6	4,5	0,6	**	**	**
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	0,6	1,3	0,1	0,3	0,7	8,7	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Lévis, Pintendre, etc.	0,0	2,9	0,7	0,7	0,1	0,6	**	2,8	**	**
Québec (RMR)	**1,2**	**1,4**	**0,6**	**0,9**	**0,9**	**1,5**	**2,2**	**1,7**	**2,3**	**3,0**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Québec

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec (RMR)										
Moins de 400 $	1,2	1,4	1,3	4,9	0,1	**	**	**	1,1	3,0
400 à 549 $	0,9	3,1	0,9	0,8	0,7	0,5	0,9	0,7	0,8	0,9
550 à 699 $	**	2,9	0,4	1,2	0,6	0,8	0,7	0,9	0,6	1,0
700 à 849 $	**	**	3,2	4,5	1,0	2,3	0,5	1,6	1,1	2,2
850 à 999 $	a.l.e.	**	**	**	8,4	4,8	0,0	0,7	4,0	2,0
1000 $ et +	a.l.e.	**	**	**	**	**	7,9	4,8	9,3	6,1
Toutes les fourchettes	2,6	2,2	1,0	1,8	1,0	1,2	1,0	1,1	1,1	1,4

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logement (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements mitoyens avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Québec, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 1 866 855-5711 ou 514-283-8396 ou à l'adresse électronique suivante : **cam_qc@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64429_2005_A01

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Québec, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 1 866 855-5711 ou 514-283-8396 ou à l'adresse électronique suivante : **cam_qc@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64429_2005_A01